RENTAL MARKET REPORT

Québec

Canada Mortgage and Housing Corporation

OCTOBER 2002 SURVEY

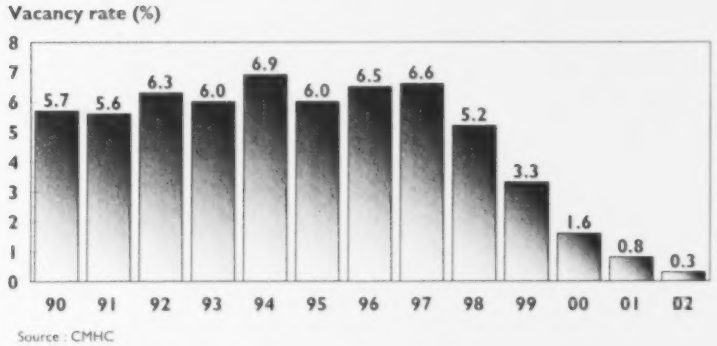
www.cmhc.ca

Rental Market Vacancy Rate at its Lowest Level in Québec

For a fifth year in a row, the rental housing vacancy rate fell in 2002 in the Québec census metropolitan area (CMA). According to the latest Rental Market Survey results released by CMHC, the vacancy rate for this market has now reached 0.3 per cent, compared to 0.8 per cent last year. This is the lowest rate ever recorded since CMHC has been conducting this survey in the Québec area, that is, since 1966. In concrete terms, this represents just over 250 available dwellings, out of a stock of close to 76,000 apartments in privately initiated buildings with three or more units.

The decrease in the vacancy rate was partly attributable to a strong housing demand, which remained steady thanks, in particular, to the vigorous employment growth that the Québec area has been posting for the last few years, along with an appreciable gain in migration levels. As well, while

Vacancy Rate Falls Again in 2002



Source : CMHC

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Rental Market Vacancy Rate at its Lowest Level in Québec

2 Rental Markets in Canada in 2002: tighter conditions in Quebec

3 Demand Vigorous, but Supply Slow in Adjusting

3 Market Conditions Tight Everywhere

3 Forecast for 2003: vacancy rate to stay low

4 About Renter Households in Quebec

5 Let's Not Lose Sight of the Long-Term Demographic Trends

5 FlexHousing: best practices for today and tomorrow

6 Methodology

6 Delimitation of Surveys Zones

7 - 8 Statistical Tables

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02910/

construction may be recovering to a certain extent, the new rental housing units are not sufficient to fully meet current needs.

Among the 28 CMAs across the country, Québec now posts the lowest vacancy rate, and it is followed by two other Quebec CMAs, namely Gatineau (0.5 per cent) and Montréal (0.7 per cent) (see the box *Rental markets in Canada in 2002: tighter conditions in Quebec*).

Although market conditions favour landlords, the increase in the average rent was moderate. In fact, in comparison with 2001, the average rent rose by 2.7 per cent in privately initiated buildings. For a second straight year, the hike was still greater than inflation, which stood at 1.5 per cent in 2002 (calculated on an annual average from October 2001 to September 2002). It should be recalled that, during the 1990s, rental increases never exceeded inflation.

When it comes to rents, the Québec area remains one of the most affordable metropolitan areas in Canada. With an average rent of $550 for a two-bedroom dwelling, Québec is the fifth most affordable area. Among the 28 CMAs across the country, Trois-Rivières has the lowest rent ($431) and Toronto, the highest ($1,047).

Rental Markets in Canada in 2002: tighter conditions in Quebec

Toronto and Vancouver are no longer the tightest rental markets among Canada's census metropolitan areas (CMAs). Instead, Quebec's three largest CMAs are now the ones posting the lowest vacancy rates in the country: Québec (0.3 per cent), Gatineau (0.6 per cent) and Montréal (0.7 per cent). Among the other Canadian CMAs, only Kingston, with 0.9 per cent of its units unoccupied, had a vacancy rate below 1 per cent this past October. This situation results from a major increase in demand attributable to the excellent employment performance and the arrival on the housing market of young people aged from 19 to 24 years, who are more numerous than the group that preceded them. In addition, multiple housing construction is focused mainly on condominiums and retirement homes, while traditional rental housing construction is limited. In the other CMAs across Quebec, the vacancy rates reached 1.8 per cent in Sherbrooke, 3.0 per cent in Trois-Rivières and 4.9 per cent in Chicoutimi-Jonquière.

One striking fact from the last survey was that the vacancy rate rose significantly in Toronto, as it went up from 0.9 per cent in 2001 to 2.5 per cent in 2002. For the first time since the early 1990s, this rate stands above 2 per cent in this area. A considerable decline in the rental housing demand was observed as a result of the strong homeownership trend and the deterioration of the youth employment situation in this part of Ontario. There was also an increase in the supply of non-traditional rental housing, particularly condominiums for rent.

In the majority of the other CMAs across Canada, vacancy rates went up over the last twelve months. These increases, although they were less than one percentage point in most cases, helped many rental markets regain greater flexibility. For Canada overall, the vacancy rate now stands at 1.7 per cent, compared to 1.1 per cent one year earlier.

In general, in Quebec, vacancy rates tend to be lower in large urban centres. In fact, the vacancy rate in Quebec's CMAs (100,000 or more inhabitants) was 0.8 per cent in October 2002, while it was 2.6 per cent in centres with 50,000 to 99,999 inhabitants and 5.5 per cent in centres with 10,000 to 49,999 inhabitants.

Apartment Vacancy Rates

Canada Metropolitan Areas	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Charlottetown	1.8	2.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Gatineau	0.6	0.5
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montréal	0.6	0.7
Oshawa	1.3	2.3
Ottawa	0.8	1.9
Québec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
St. Catharines-Niagara	1.9	2.4
St. John's	2.5	2.7
Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Total Canada	**1.2**	**1.7**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999 inhabitants		
Drummondville	1.8	2.2
Granby	2.5	2.5
Shawinigan	7.7	8.5
St-Jean-sur-Richelieu	1.2	0.6
Rimouski*	3.9	2.6
St-Hyacinthe	1.3	0.7
Sub-Total 50,000-99,999 inhabitants	**2.6**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999 inhabitants		
Alma	4.4	5.0
Amos	14.2	13.0
Baie-Comeau	16.2	11.1
Cowansville	6.0	3.5
Dolbeau-Mistassini	3.9	4.7
Gaspé	9.2	6.5
Joliette	2.2	0.9
La Tuque	13.0	16.7
Lachute	5.5	1.0
Magog	1.1	1.4
Matane	11.4	10.8
Montmagny	1.3	1.4
Rivière-du-Loup	3.4	1.6
Roberval	4.1	3.7
Rouyn-Noranda	15.5	10.0
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	2.2
Sept-Îles	7.7	9.2
Sorel-Tracy	8.4	5.8
St-Georges	2.7	2.3
Ste-Marie	2.8	3.1
Thetford-Mines	11.5	7.9
Val d'Or	11.4	11.7
Victoriaville	2.0	1.8
Sub-Total 10,000-49,999 inhabitants	**6.2**	**5.5**
Total Province of Québec	**1.3**	**1.2**

* In 2002, Rimouski was added to the urban centres with 50,000 to 99,999 inhabitants.

Demand Vigorous, but Supply Slow in Adjusting

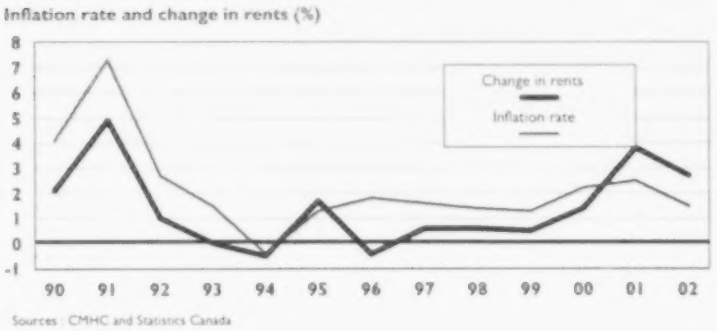
While employment growth was expected to slow down at the end of 2001 (on account of a shaky U.S. economy and the after-effects of the events of September 11, 2001), just the opposite occurred, as employment growth effectively picked up the pace. In fact, in October 2002, the Québec metropolitan area posted a major gain of 19,000 jobs (+5.5 per cent) over October 2001, and had one of the lowest unemployment rates in the country. With its vigorous labour market, the capital area became more attractive to people from elsewhere, and net migration jumped from 868 in 2000 to 2,354 in 2001. Employment growth and higher migration levels therefore contributed to driving up the rental housing demand.

Even though rental housing construction has been recovering since the beginning of 2002, the newly arrived units have not managed to meet the demand. The fact that the construction of standard quality rental housing is not profitable is curbing this type of activity (as construction costs have risen too much in recent years, compared to market rents). In this context, developers are limited to the niches where the profit margins are greater. As a result, most of the housing projects that have been started lately are luxury dwellings, apartments with services intended for senior clients, or condominium units.

Market Conditions Tight Everywhere

Rental market conditions are tight everywhere across the Québec metropolitan area, and for units of all sizes. In fact, the highest vacancy rate—in the Charlesbourg sector (zone 6)—is just 0.7 per cent. Conversely, there were practically no units available in the south shore sector situated near the bridges (zone 8).

Rental Increase Exceeds Inflation for a Second Year



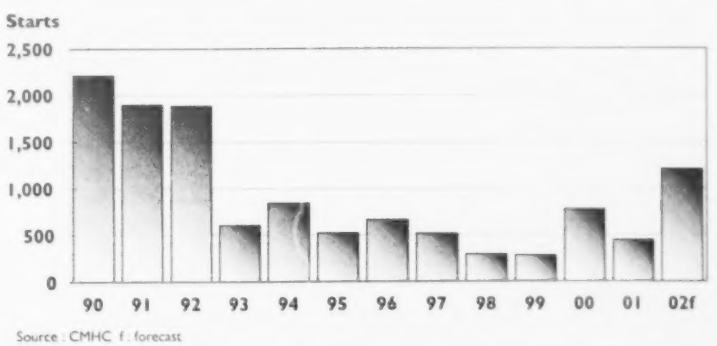
Sources : CMHC and Statistics Canada

As well, the vacancy rate decrease extended to units of all sizes. Still, it can be seen that the rates are higher for bachelor apartments (0.8 per cent) and one-bedroom units (0.6 per cent), while this proportion is only 0.2 per cent for dwellings with two or more bedrooms. This finding is not new and is partly attributable to the higher turnover rate in smaller units than in larger ones (see the box *About Renter Households in Quebec*).

Forecast for 2003 : vacancy rate to stay low

The vacancy rate will stay low over the coming months. It has likely bottomed out, however, and it is expected to go back up slightly next year and reach its 2001 level of 0.8 per cent. In fact, even though demand will remain strong, there will be more new apartments arriving on the market. Rental housing starts, which stood at just 441 units in 2001, should reach 1,200 units in 2002 and 1,700 units in 2003. While construction has

Rental Housing Starts Recover in 2002



Source : CMHC f : forecast

been mainly focused on luxury apartments and retirement housing in recent years, more affordable new units should be appearing over the coming months. In fact, the city of Québec hopes to be able to deliver 700 new social housing units by July 1, 2003. While these units are not accounted for in our Rental Market Survey, since they are not privately initiated, they will no doubt free up of a number of private dwellings.

Given the prevailing shortage of housing, the increase in the average rent should be expected to surpass inflation once again. As a result, we are forecasting a rental hike of about 3.5 per cent in 2003.

About Renter Households in Quebec

The following information was drawn from a study entitled *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants* [private housing in Quebec: the composition of the housing stock, landlords and residents], prepared by Francine Dansereau and Mark Choko, with the collaboration of Gérard Divay, from the INRS-Urbanisation, Culture et Société, for the Société d'habitation du Québec, Canada Mortgage and Housing Corporation, the Régie du logement and the Régie du bâtiment du Québec[1]. This study results from a survey conducted from October 5, 2000, to February 12, 2001, among some 10,000 Quebec households.

Families in smaller buildings, single and older people in larger structures

First of all, the researchers noted a close relation between the size of buildings and the type of renter households living in them. In fact, the majority of couples with children (69 per cent) and without children (55 per cent), as well as single-parent families (54 per cent), lived in smaller buildings (5 units or less). This phenomenon is not extraneous to the fact that households composed of several people need larger dwellings, which are concentrated in smaller structures. As well, more single people than other household types lived in buildings with 20 or more units. As for seniors aged 65 years or older and retirees, around one quarter of them lived in large structures (50 or more units), although these buildings account for only 9 per cent of the rental housing stock.

Modest incomes

In the fall of 2000, for Quebec overall, the annual median income of renter households was $25,048, while that of homeowners (living in their own single-family house or structure with several units—in this last case, either as landlords or co-owners) stood at $45,276. Renter households living in buildings with 1 to 3 units had the highest incomes ($27,711), while those who lived in structures with 20 to 49 units had the lowest incomes ($19,450). The low level of these incomes is due to the fact that single people and single-parent families represent a large share (59 per cent) of renter households.

Great mobility

Half of the renter households had lived in their dwellings for three years or less, while 15 per cent had lived in their units for over 10 years. This length of occupancy did not vary much from one area to another but it was shorter in larger buildings, where smaller units are concentrated. As this market is more volatile (the renters in such dwellings are less stable than those in larger units and more vulnerable to the ups and downs of the economy), it can be seen that just over a third of renter households who lived in units with 1 or 2 rooms had moved into them less than a year before.

Satisfaction with their dwellings

Two thirds of the renter households deemed that their dwelling required only regular maintenance, and this proportion reached 75 per cent of those who lived in large buildings. Major repairs were necessary for 9 per cent of rental units, and this percentage was higher in structures with 1 to 3 units (10 per cent), as these needs increased with the size of the units (14 per cent for dwellings with 6 or more rooms).

Just over 40 per cent of the renter households stated that they were very satisfied with regard to the noise inside and outside their buildings. The level of satisfaction was higher in buildings with 1 to 3 units and in large structures with 50 or more units. Conversely, it was lower in buildings with 10 to 19 units.

---

[1] INRS (Institut national de recherche scientifique)-Urbanisation, Culture et Société [Quebec national scientific research institute-urbanization, culture and society]
Régie du logement [Quebec rental board]
Régie du bâtiment du Québec [Quebec construction board]

Let's Not Lose Sight of the Long-Term Demographic Trends

Even if the housing shortage has intensified in recent years, caution is still a must before starting up new projects. In fact, while the market may be very tight for the moment, mainly on account of a strong demand on the part of young people, we will be seeing a change in the current trends, in the near future. With the aging of the population, the number of households under the age of 45 years will be on the decline in the years to come. Over the current decade, the growth will consequently come from households aged 45 years or older and particularly those aged from 55 to 64 years—the baby boomers. Before building, it should therefore be kept in mind that tenant needs will change over time. In such a context, construction concepts such as FlexHousing, which provide adaptable homes, can help ensure clients in the long term (see the box *FlexHousing: best practices for today and tomorrow*).

FlexHousing: best practices for today and tomorrow

The FlexHousing concept brings together the best of everything we know about housing—under one roof. All homes can be built in line with FlexHousing principles. This is simply an approach to designing and building homes based on the principles of adaptability, accessibility and affordability: the three A's.

Introduced by CMHC, this concept is similar to such international initiatives as universal design, the Smart House, the Grow Home and many others.

For landlords, this is a way of making their units more versatile, in order to ensure the comfort and satisfaction of their tenants, and also easier to rent, regardless of the price range.

Adaptability is the aspect that is most likely to stimulate innovation in the design of new housing types. It promotes the planning of indoor spaces within the same unit to better meet the needs of all family members (from children to seniors). It is as simple as planning such features as work surfaces installed at different heights in the kitchen so that people can work sitting down, large rooms that can be subdivided as required, etc.

Adaptability can also be planning a few units that can be easily joined or divided to allow for their rental based on market needs, without any major obstacles in terms of renovation costs, which would be a definite asset for landlords. And why not have units with multiple rental arrangements? This is the case of the Riverwind Towers project in Edmonton, where some units are designed for people—related or not—who want to live comfortably by sharing common living quarters. The bedrooms and their respective bathrooms are located on either side of a central space that includes all the common rooms.* The development of a small percentage of new units of this type in traditional housing projects would provide greater flexibility.

Already, just under 1 in 10 units are occupied by joint tenants or intergenerational families other than traditional families, and close to 3 in 10 units are occupied by single people, mainly women. While these phenomena have always existed, changing lifestyles and the aging of the population may bring about a new vision with regard to housing.

Once the novelty barrier has been broken, it becomes easier to integrate accessibility and affordability features and make the choices that are appropriate to a specific project. Are you ready for change?

* To find out more, consult the publications *FlexHousing: The Professional's Guide* and *FlexHousing: Homes that Adapt to Life's Changes* and visit the CMHC Web site (www.cmhc.ca).

For further information about this publication or any other question on the Québec Housing Market, please contact our :

Customer Service Department

at **1-866-855-5711**

or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartment buildings with three or more units, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and cooperative housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

** It should be noted that the average rents cannot provide an accurate measurement of the changes in apartment prices between two years, given that the results are based on a sample of buildings that can differ from one year to the next. The average rents reported in this publication rather give an indication of the amounts paid by unit size, geographical sector and included services (heating, electricity and hot water).*

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground-oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Zones

Description of the Québec metropolitan area market zones:

Zone 1: Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2: Haute-Ville de Québec

Zone 3: Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4: Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin

Zone 5: Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac Saint-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault

Zone 6: Grand Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7: Grand Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8: Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne

Zone 9: Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévy, Beaumont

1. Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	1.3	0.3	2.1	0.5	0.6	0.2	0.9	0.5	1.2	0.3
2-Québec Haute-Ville	1.5	1.6	1.3	0.5	1.3	0.3	0.3	0.1	1.1	0.6
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	0.5	0.5	0.4	1.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.2	0.3
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0.7	0.7	0.2	0.0	0.1	0.0	0.2	0.0	0.2	0.1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0.9	0.4	0.0	0.1	0.4	0.7	0.4	0.2
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	6.9	0.7	1.6	1.8	0.9	0.3	0.1	0.1	1.3	0.7
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	1.3	1.5	1.3	0.9	1.2	0.3	3.3	0.5	1.5	0.6
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	1.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	1.0	0.8	0.6	0.0	0.9	0.0	0.7	0.2
Total - Québec Metropolitan Area	1.6	0.8	1.2	0.6	0.5	0.2	0.6	0.2	0.8	0.3

2. Apartment Average Rents ($)
By Market Zone and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	312	346	384	411	467	485	545	570
2-Québec Haute-Ville	457	442	620	646	760	759	794	801
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	342	334	431	439	533	542	581	602
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	389	401	506	509	608	615	670	689
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	398	407	494	517	555	563
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	348	368	451	469	553	574	607	635
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	330	339	381	395	459	465	508	526
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	401	416	506	518	664	712
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	388	398	483	499	567	582
Total - Québec Metropolitan Area	380	388	473	489	538	550	632	653

3. Number of Apartments- Vacant and Universe (Units)
By Market Zone and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.
1-Québec Basse-Ville, Vanier	5	1,694	23	4,936	17	8,179	9	1,750	55	16,560
2-Québec Haute-Ville	27	1,699	20	3,823	7	2,224	2	1,894	55	9,641
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2	438	17	1,755	3	4,342	0	825	23	7,360
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	11	1,592	2	5,852	2	6,980	0	2,413	16	16,838
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	91	2	510	1	1,397	3	419	6	2,417
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	3	490	45	2,478	14	4,609	1	1,364	64	8,941
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4	271	12	1,423	9	2,921	4	760	30	5,375
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	89	1	625	1	3,063	0	506	2	4,283
9-Lévis, Pintendre, etc.	0	367	7	948	1	2,317	0	695	8	4,328
Total Québec Metropolitan	52	6,731	129	22,351	57	36,033	19	10,627	258	75,742

4. Apartment Average Rents ($) - With and Without Services
By Market Zone and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services
1-Québec Basse-Ville, Vanier	331	354	423	410	497	481	587	515
2-Québec Haute-Ville	466	366	766	441	1,021	513	1,146	608
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	340	335	430	463	527	559	595	609
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	404	398	514	564	631	618	710	734
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	442	368	533	513	589	560
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	386	393	481	496	615	560	667	620
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	327	340	406	381	487	439	540	486
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	432	421	514	526	578	552
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	412	364	533	490	609	556
Total - Québec Metropolitan Area	396	354	526	440	606	526	692	574

5. Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Structure Size
Québec Metropolitan Aera

Market Zone	3 to 5 units		6 to 19 units		20 to 49 units		50 to 99 units		100 units +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	***	***	0.6	0.5	0.6	0.3	1.3	0.2	1.9	1.4
2-Québec Haute-Ville	***	***	1.1	1.4	1.5	0.3	0.1	0.0	1.4	0.3
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	0.2	0.2	0.0	0.0	1.6	0.0	***	***
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	***	***	0.2	0.0	0.0	0.0	0.4	0.1	0.5	0.2
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	***	0.3	0.0	0.3	***	***	***	***
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	***	***	0.7	0.7	1.3	0.8	2.3	1.4	3.4	0.0
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	***	0.4	***	0.5	1.7	0.7	0.0	0.0	***	***
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	0.5	***	0.0	0.0	1.4	0.4	***	***	***	***
9-Lévis, Pintendre, etc.	0.6	0.7	0.7	0.0	0.3	0.1	***	***	1.9	0.0
Total - Québec Metropolitan Area	1.3	0.2	0.6	0.4	0.6	0.3	0.8	0.3	1.3	0.5

6. Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents ($) in 2002
By Year of Construction and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Year of Construction	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total
	V.R.	Rent	V.R.	Rent	V.R.	Rent	V.R.	Rent	V.R.
1990 or later	0.3	430	1.0	517	0.1	597	0.3	703	0.4
1980 to 1989	1.7	345	0.2	484	0.0	556	0.0	641	0.2
1970 to 1979	0.2	416	0.6	520	0.1	574	0.1	659	0.3
Before 1970	1.2	360	0.5	445	0.3	500	0.2	639	0.4

*** *Sample too small to disclose results*

* *With services includes: heating, electricity and hot water*

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Québec

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2002

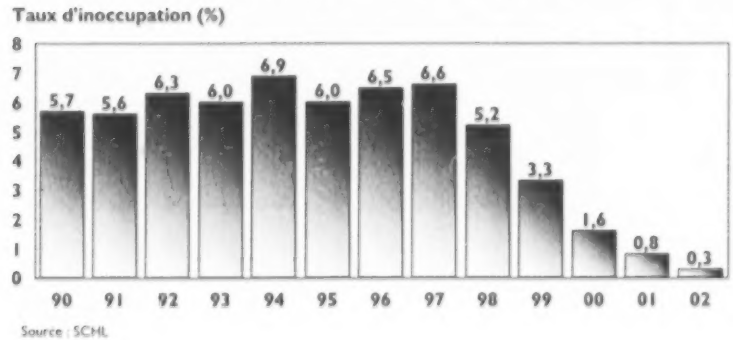
L'inoccupation des logements locatifs à son plus bas à Québec

Pour une cinquième année consécutive, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué en 2002 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Selon la plus récente enquête annuelle sur les logements locatifs publiée par la SCHL, le taux d'inoccupation pour ce marché se situe maintenant à 0,3 %, comparativement à 0,8 % l'an dernier. Il s'agit du plus bas taux jamais enregistré depuis que la SCHL réalise cette enquête dans la région de Québec, soit depuis 1966.

Concrètement, cela représente à peine plus de 250 logements disponibles sur un stock de près de 76 000 appartements situés dans les immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.

Le recul de l'inoccupation s'explique d'une part par une forte demande de logements. Celle-ci est demeurée soutenue grâce notamment à la vigoureuse croissance de l'emploi que connaît la région de Québec depuis quelques années et grâce à un gain appréciable du côté de la migration.

Nouveau recul du taux d'inoccupation en 2002



Source : SCHL

SOMMAIRE

Analyse

1 L'inoccupation des logements locatifs à son plus bas à Québec

2 Les marchés locatifs au Canada : situation plus serrée au Québec

3 Une demande vigoureuse et une offre qui tarde à s'ajuster

3 Le marché est serré partout

4 Prévision 2003 : l'inoccupation restera faible

4 À propos des ménages locataires du Québec

5 Ne perdons pas de vue les tendances démographiques à long terme

5 Bâti-Flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain

6 **Méthodologie**

6 **Délimitation des zones**

7-8 **Tableaux statistiques**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

D'autre part, bien qu'il y ait une certaine reprise de la construction, l'arrivée de nouveaux logements locatifs ne suffit pas à combler la totalité des besoins.

Parmi les 28 RMR du pays, Québec affiche maintenant le plus faible taux d'inoccupation. Elle est suivie de deux autres RMR Québécoises, soit Gatineau (0,5 %) et Montréal (0,7 %) (voir l'encadré *Les marchés locatifs au Canada : situation plus serrée au Québec*).

Bien que les conditions du marché favorisent les propriétaires d'immeubles, la croissance du loyer moyen a été modérée. Par rapport à 2001, ce dernier a augmenté de 2,7 % dans les immeubles d'initiative privée. Pour une deuxième année consécutive, la hausse du loyer est supérieure à l'inflation qui se situait à 1,5 % en 2002 (calculée sur une moyenne annuelle d'octobre 2001 à septembre 2002). Rappelons qu'au cours des années 90, l'augmentation du loyer moyen n'avait jamais dépassé l'inflation.

La région de Québec demeure une des régions métropolitaines du Canada où le loyer est le plus abordable. Avec un loyer moyen de 550 $ pour un logement de deux

Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

Toronto et Vancouver ne constituent plus les marchés locatifs les plus serrés parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Ce sont plutôt les trois plus grandes RMR du Québec qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles du pays : Québec (0,3 %), Gatineau (0,6 %) et Montréal (0,7 %). Parmi les autres RMR canadiennes, seule Kingston, avec 0,9 % de logements inoccupés, avait un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en octobre dernier. Cette situation découle d'une forte hausse de la demande provoquée par l'excellente performance de l'emploi ainsi que par l'arrivée sur le marché de l'habitation des jeunes de 19 à 24 ans, qui sont plus nombreux que le groupe qui les précédait. De plus, la construction de logements collectifs est surtout axée sur les copropriétés et les résidences pour personnes âgées, tandis que celle de logements locatifs traditionnels est limitée. Dans les autres RMR du Québec, le taux d'inoccupation a atteint 1,8 % à Sherbrooke, 3 % à Trois-Rivières et 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière.

Fait marquant de la dernière enquête, le taux d'inoccupation a fait un bond important à Toronto : il est passé de 0,9 % en 2001 à 2,5 %, en 2002. Pour la première fois depuis le début des années 1990, ce taux se situe au-dessus du niveau de 2 %. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario. On note également une croissance de l'offre de logements locatifs non traditionnels, notamment de copropriétés à louer.

Dans la majorité des autres RMR du Canada, le taux d'inoccupation a augmenté au cours des douze derniers mois. Ces hausses, bien qu'inférieures à un point de pourcentage dans la plupart des cas, ont permis à plusieurs marchés locatifs de retrouver une plus grande fluidité. Pour l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation se situe maintenant à 1,7 %, comparativement à 1,1 % un an auparavant.

De façon générale au Québec, le taux d'inoccupation a tendance à être plus bas dans les grandes agglomérations urbaines. Ainsi, l'inoccupation des RMR québécoises (100 000 habitants et plus) était de 0,8 % en octobre 2002, alors qu'il était de 2,6 % pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants et de 5,5 % pour les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants.

Taux d'inoccupation des appartements

Canada régions métropolitaines	**2001**	**2002**
Abbotsford	2,4	2,0
Calgary	1,2	2,9
Charlottetown	1,8	2,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Gatineau	0,6	0,5
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2,0
Montréal	0,6	0,7
Oshawa	1,3	2,3
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint John	5,6	6,3
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
St. John's	2,5	2,7
Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3,0
Vancouver	1,0	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Total Canada	**1,2**	**1,7**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	2,2
Granby	2,5	2,5
Shawinigan	7,7	8,5
St-Jean-sur-Richelieu	1,2	0,6
Rimouski*	3,9	2,6
St-Hyacinthe	1,3	0,7
Sous-total 50 000-99 999	**2,6**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	4,4	5,0
Amos	14,2	13,0
Baie-Comeau	16,2	11,1
Cowansville	6,0	3,5
Dolbeau-Mistassini	3,9	4,7
Gaspé	9,2	6,5
Joliette	2,2	0,9
La Tuque	13,0	16,7
Lachute	5,5	1,0
Magog	1,1	1,4
Matane	11,4	10,8
Montmagny	1,3	1,4
Rivière-du-Loup	3,4	1,6
Roberval	4,1	3,7
Rouyn-Noranda	15,5	10,0
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	2,2
Sept-Îles	7,7	9,2
Sorel-Tracy	8,4	5,8
St-Georges	2,7	2,3
Ste-Marie	2,8	3,1
Thetford-Mines	11,5	7,9
Val d'Or	11,4	11,7
Victoriaville	2,0	1,8
Sous-total 10 000-49 999 habitants	**6,2**	**5,5**
Total province de Québec	**1,3**	**1,2**

* Rimouski s'ajoute, en 2002, aux agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants

chambres à coucher, Québec arrive au cinquième rang des régions les plus abordables. Parmi les 28 RMR du pays, le loyer le plus bas se retrouve à Trois-Rivières (431 $) et le plus haut à Toronto (1 047 $).

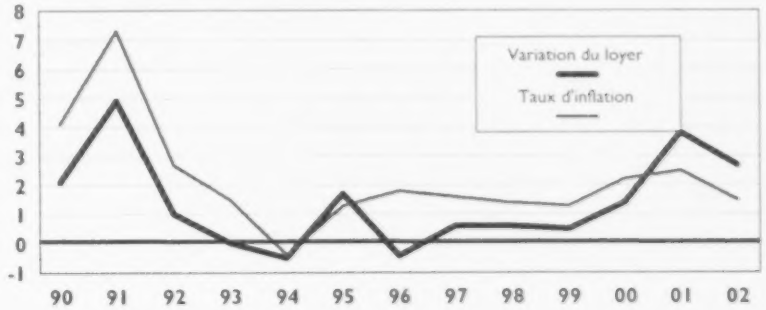
Une demande vigoureuse et une offre qui tarde à s'ajuster

Alors qu'à la fin de 2001 on prévoyait un ralentissement de l'emploi (en raison d'une économie américaine chancelante et des suites des événements du 11 septembre 2001), c'est plutôt l'inverse qui s'est produit. En effet, la croissance de l'emploi s'est accélérée. Ainsi, en octobre 2002, la région métropolitaine de Québec affichait une forte hausse de 19 000 emplois (+5,5 %) par rapport à octobre 2001 et un taux de chômage parmi les plus bas au pays. Conséquence de la vigueur du marché du travail, la région de la capitale est devenue plus attrayante aux yeux des gens de l'extérieur. Le solde migratoire a bondi de 868 en 2000 à 2 354 en 2001. La croissance de l'emploi et de la migration ont donc contribué à accroître la demande de logements locatifs.

Malgré une reprise de la construction locative depuis le début de 2002, l'arrivée de nouveaux logements n'a pas réussi à répondre à la demande. Le fait que la construction de logements locatifs de qualité standard ne soit pas rentable freine l'activité (les coûts de construction ayant trop augmenté ces dernières années comparativement aux loyers marchands). Dans ce contexte, les promoteurs se limitent aux créneaux où les marges bénéficiaires sont plus importantes. Ainsi, la majorité des logements mis en chantier récemment sont des logements locatifs luxueux, des appartements avec services destinés à une clientèle âgée ou des logements offerts en copropriété.

La hausse du loyer dépasse l'inflation pour une deuxième année

Taux d'inflation et variation du loyer (%)



Sources : SCHL et Statistique Canada

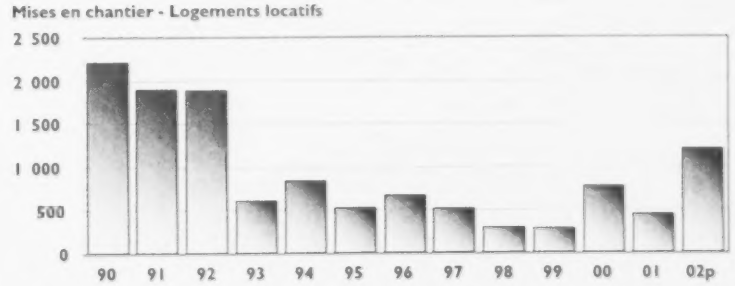
Le marché est serré partout

Le marché locatif est serré partout dans la région métropolitaine de Québec et ce, dans toutes les grandeurs de logements. En effet, le taux d'inoccupation le plus élevé se retrouve dans le secteur de Charlesbourg (zone 6) et n'est que de 0,7 %. À l'opposé, il n'y avait pratiquement aucun logement de disponible dans le secteur de la rive sud situé près des ponts (zone 8).

Selon la grandeur des logements, la baisse de l'inoccupation est également généralisée. Malgré tout, on remarque encore que le taux est plus élevé dans les studios (0,8 %) et les logements d'une chambre à coucher (0,6 %), alors qu'il n'est que de 0,2 % pour les unités de deux chambres à coucher et plus. Cette constatation n'est pas nouvelle et s'explique notamment par un taux de roulement plus élevé dans les petits logements que dans les grands (voir l'encadré *À propos des ménages locataires au Québec*).

Reprise des mises en chantier de logements locatifs en 2002

Mises en chantier - Logements locatifs



Source : SCHL, p : prévision

Prévision pour 2003 : l'inoccupation restera faible

Le taux d'inoccupation demeurera faible au cours des prochains mois. On prévoit cependant que le creux a été atteint et que l'inoccupation remontera légèrement l'an prochain pour revenir à son niveau de 2001, soit 0,8 %. En effet, malgré une demande de logements qui restera forte, le nombre de nouveaux appartements qui arriveront sur le marché sera plus élevé. La construction locative, qui se chiffrait à seulement 441 unités en 2001, devrait atteindre 1 200 en 2002 et 1 700 en 2003. Alors qu'il s'est construit principalement des logements luxueux et des logements destinés aux personnes âgées au cours des dernières années, on devrait voir de nouveaux logements plus abordables dans les prochains mois. En effet, la Ville de Québec espère être en mesure de livrer 700 nouveaux logements sociaux d'ici le premier juillet 2003. Bien que ces logements ne soient pas comptabilisés dans notre enquête sur les logements locatifs, car ils ne sont pas d'initiative privée, ils permettront sans doute de libérer un certain nombre de logements privés. Dans un contexte

À propos des ménages locataires du Québec

Les renseignements qui suivent ont été extraits de l'étude intitulée *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants*, réalisée par Francine Dansereau et Mark Choko, avec la collaboration de Gérard Divay, de l'INRS-Urbanisation, Culture et Société, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de la Régie du logement et de la Régie du bâtiment du Québec. Cette étude découle d'une enquête menée du 5 octobre 2000 au 12 février 2001, auprès de quelque 10 000 ménages québécois.

Des familles dans les petits immeubles, des personnes seules et âgées dans les grands

En premier lieu, les chercheurs ont noté une étroite relation entre la taille de l'immeuble et le type de ménage-locataire qui l'habite. Ainsi, la majorité des couples avec enfants (69 %) et sans enfant (55 %) de même que les familles monoparentales (54 %), vivaient dans de petits immeubles (5 logements et moins). Ce phénomène n'est pas étranger au fait que les ménages composés de plusieurs personnes ont besoin de logements de plus grande taille, concentrés dans les petits immeubles. Par ailleurs, les personnes seules se retrouvaient plus souvent que les autres dans des immeubles de 20 logements et plus. Quant aux personnes âgées de 65 ans et plus et aux personnes retraitées, environ le quart d'entre elles habitaient dans les grands immeubles (50 logements et plus), alors que ceux-ci ne constituaient que 9 % du parc locatif.

Revenus peu élevés

À l'automne 2000, dans l'ensemble du Québec, le revenu annuel médian des ménages locataires s'établissait à 25 048 $ alors que celui des propriétaires occupants (de maisons individuelles ou d'immeubles à plusieurs logements - dans ce dernier cas ils peuvent être bailleurs ou copropriétaires) se situait à 45 276 $. Les ménages locataires demeurant dans des immeubles de 1 à 3 logements disposaient des plus hauts revenus (27 711 $), tandis que ceux qui habitaient dans des immeubles de 20 à 49 logements touchaient les revenus les plus bas (19 450 $). La faiblesse de ces revenus s'explique par le fait que les personnes seules et les familles monoparentales forment une grande partie (59 %) des ménages locataires.

Grande mobilité

La moitié des ménages locataires occupaient leur logement depuis trois ans ou moins, tandis que 15 % d'entre eux l'habitaient depuis plus de 10 ans. Cette durée d'occupation ne variait guère d'une région à l'autre, mais elle était plus courte dans les plus grands immeubles où les petits logements se trouvent concentrés. Comme ce marché est plus volatil (locataires moins stables que ceux des grands logements, plus vulnérables aux aléas de l'économie), on remarque qu'un peu plus du tiers des ménages locataires qui vivaient dans des logements de 1 ou 2 pièces y avaient emménagé depuis moins d'un an.

Satisfaction à l'égard de leur logement

Les deux tiers des ménages locataires ont jugé que leur logement n'avait besoin que d'un entretien régulier et cette proportion atteignait 75 % de ceux qui habitaient dans les grands immeubles. Des réparations majeures étaient nécessaires pour 9 % des logements locatifs, et cette proportion était plus élevée dans les immeubles de 1 à 3 logements (10 %), ces besoins augmentant avec la taille des logements (14 % pour les logements de 6 pièces et plus).

Un peu plus de 40 % des ménages locataires se sont montrés très satisfaits par rapport au bruit à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble. Le taux de satisfaction était plus élevé dans les immeubles de 1 à 3 logements de même que dans les grands immeubles de 50 logements et plus. À l'inverse, il est apparu plus faible dans les immeubles de 10 à 19 logements.

de pénurie de logements, il faut s'attendre à ce que l'augmentation du loyer moyen soit encore supérieure à l'inflation. Ainsi, nous prévoyons une augmentation du prix de location d'environ 3,5 % en 2003.

Ne perdons pas de vue les tendances démographiques à long terme

Bien que le problème de pénurie de logements se soit amplifié au cours des dernières années, la prudence demeure tout de même de mise avant de mettre en chantier de nouveaux ensembles. Ainsi, même si le marché est présentement très serré, en raison principalement d'une forte demande des jeunes, nous assisterons à un changement des tendances dans un avenir rapproché. Avec le vieillissement de la population, le nombre de ménages de moins de 45 ans sera en décroissance dans les années à venir. Au cours de la présente décennie, la croissance viendra donc des ménages de plus de 45 ans et particulièrement de ceux de 55 à 64 ans, les baby-boomers. Avant de construire, il faut donc garder à l'esprit que les besoins des locataires évolueront dans le temps. Dans ce contexte, les concepts de construction tels que Bâti-flex, qui permettent l'adaptabilité des logements, peuvent contribuer à s'assurer d'une clientèle à long terme (voir l'encadré *Bati-flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain*).

Bâti-Flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain

Le concept Bâti-îlex regroupe, « sous un même toit », le meilleur de ce que nous savons sur le logement. Toutes les habitations peuvent être construites selon les principes de Bâti-Flex. Il s'agit simplement d'une méthode de conception et de construction axée sur les principes d'adaptabilité, d'accessibilité et d'abordabilité : les trois A.

Mis de l'avant par la SCHL, ce concept s'apparente à des initiatives internationales, telles que le design universel, « Smart Housing », la Maison évolutive et bien d'autres.

Pour le propriétaire-bailleur, c'est une façon de rendre ses logements plus polyvalents, afin d'assurer le confort et la satisfaction des locataires et de les louer plus facilement peu importe la gamme de prix.

L'adaptabilité est l'aspect le plus susceptible de stimuler l'innovation lors de la conception de nouveaux types d'habitations. Elle favorise la planification des espaces intérieurs d'un même logement afin de mieux répondre aux besoins de tous les membres de la famille (des enfants aux personnes âgées). C'est aussi simple que de prévoir, entre autres, des surfaces de travail placées à des hauteurs différentes dans la cuisine pour permettre de travailler assis, de favoriser les grandes pièces qui peuvent être subdivisées au besoin, etc.

L'adaptabilité, c'est aussi prévoir quelques logements qui pourraient être jumelés ou subdivisés facilement pour permettre la location en fonction des besoins du marché sans créer d'obstacles majeurs sur le plan des coûts de rénovation, ce qui constituerait un avantage certain pour le locateur. Et pourquoi pas des logements à location multiple? Comme l'ensemble Riverwind Towers d'Edmonton, dans lequel certains logements sont conçus à l'intention de personnes, parentes ou non, qui veulent vivre confortablement en partageant une aire habitable commune. Les chambres à coucher et leur salle de bains sont situées de chaque coté d'un espace central où sont regroupées les pièces communes*. L'aménagement d'un faible pourcentage de nouveaux logements de ce type dans des ensembles d'habitations traditionnels donnerait plus de flexibilité.

Déjà près d'un logement sur 10 est occupé par des colocataires ou des familles intergénérationnelles autres que des familles traditionnelles, et près de 3 logements sur 10 sont habités par des personnes seules, principalement des femmes. Quoique ces phénomènes existent depuis toujours, la modification des modes de vie et le vieillissement de la population risquent de provoquer des changements de vision en ce qui concerne le logement.

Une fois la barrière de la nouveauté franchie, il est plus facile d'intégrer les éléments relatifs à l'accessibilité et à l'abordabilité et de faire les choix appropriés à un projet particulier. Êtes-vous prêts au changement?

* Pour en savoir plus, consultez les publications *Bâti-Flex, le guide du professionnel*, *Bâti-Flex, un chez-soi adaptable* et visitez le site Internet de la SCHL (www.schl.ca).

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Québec, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**

ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

Méthodologie

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens* mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

** Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure précise des variations de prix des appartements entre deux années, les résultats étant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).*

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Description des zones de marché de la région métropolitaine de recensement de Québec :

Zone 1: Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2 : Haute-Ville de Québec

Zone 3 : Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4 : Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin

Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac Saint-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault

Zone 6 : Charlesbourg, Lac-Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7 : Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8 : Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne

Zone 9 : Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis, Beaumont

1. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et la taille des logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
Zones de marché	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	1,3	0,3	2,1	0,5	0,6	0,2	0,9	0,5	1,2	0,3
2-Québec Haute-Ville	1,5	1,6	1,3	0,5	1,3	0,3	0,3	0,1	1,1	0,6
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	0,5	0,5	0,4	1,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,2	0,3
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0,7	0,7	0,2	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,2	0,1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0,9	0,4	0,0	0,1	0,4	0,7	0,4	0,2
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	6,9	0,7	1,6	1,8	0,9	0,3	0,1	0,1	1,3	0,7
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	1,3	1,5	1,3	0,9	1,2	0,3	3,3	0,5	1,5	0,6
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	1,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	1,0	0,8	0,6	0,0	0,9	0,0	0,7	0,2
RMR de Québec	1,6	0,8	1,2	0,6	0,5	0,2	0,6	0,2	0,8	0,3

2. Loyers mensuels moyens des appartements ($)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
Zones de marché	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	312	346	384	411	467	485	545	570
2-Québec Haute-Ville	457	442	620	646	760	759	794	801
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	342	334	431	439	533	542	581	602
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	389	401	506	509	608	615	670	689
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	398	407	494	517	555	563
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	348	368	451	469	553	574	607	635
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	330	339	381	395	459	465	508	526
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	401	416	506	518	664	712
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	388	398	483	499	567	582
RMR de Québec	380	388	473	489	538	550	632	653

3. Nombre d'appartements inoccupés et univers (unités)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
Zones de marché	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
1-Québec Basse-Ville, Vanier	5	1 694	23	4 936	17	8 179	9	1 750	55	16 560
2-Québec Haute-Ville	27	1 699	20	3 823	7	2 224	2	1 894	55	9 641
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2	438	17	1 755	3	4 342	0	825	23	7 360
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	11	1 592	2	5 852	2	6 980	0	2 413	16	16 838
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	91	2	510	1	1 397	3	419	6	2 417
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	3	490	45	2 478	14	4 609	1	1 364	64	8 941
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4	271	12	1 423	9	2 921	4	760	30	5 375
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	89	1	625	1	3 063	0	506	2	4 283
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	367	7	948	1	2 317	0	695	8	4 328
RMR de Québec	52	6 731	129	22 351	57	36 033	19	10 627	258	75 742

4. Loyers moyens des appartements ($) avec et sans services
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
Zones de marché	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services
1-Québec Basse-Ville, Vanier	331	354	423	410	497	481	587	515
2-Québec Haute-Ville	466	366	766	441	1 021	513	1 146	608
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lor.	340	335	430	463	527	559	595	609
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	404	398	514	564	631	618	710	734
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	442	368	533	513	589	560
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	386	393	481	496	615	560	667	620
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	327	340	406	381	487	439	540	486
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	432	421	514	526	578	552
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	412	364	533	490	609	556
Total - RMR de Québec	396	354	526	440	606	526	692	574

5. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et la taille des immeubles
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	3 à 5 unités		6 à 19 unités		20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et +	
Zones de marché	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	***	***	0,6	0,5	0,6	0,3	1,3	0,2	1,9	1,4
2-Québec Haute-Ville	***	***	1,1	1,4	1,5	0,3	0,1	0,0	1,4	0,3
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	0,2	0,2	0,0	0,0	1,6	0,0	***	***
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	***	***	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,1	0,5	0,2
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	***	0,3	0,0	0,3	***	***	***	***
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	***	***	0,7	0,7	1,3	0,8	2,3	1,4	3,4	0,0
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	***	0,4	***	0,5	1,7	0,7	0,0	0,0	***	***
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	0,5	***	0,0	0,0	1,4	0,4	***	***	***	***
9-Lévis, Pintendre, etc.	0,6	0,7	0,7	0,0	0,3	0,1	***	***	1,9	0,0
RMR de Québec	1,3	0,2	0,6	0,4	0,6	0,3	0,8	0,3	1,3	0,5

6. Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens ($) des appartements
Selon l'année de construction des immeubles et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total
Années de construction des immeubles	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.
En 1990 ou après	0,3	430	1,0	517	0,1	597	0,3	703	0,4
1980 à 1989	1,7	345	0,2	484	0,0	556	0,0	641	0,2
1970 à 1979	0,2	416	0,6	520	0,1	574	0,1	659	0,3
Avant 1970	1,2	360	0,5	445	0,3	500	0,2	639	0,4

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

* Services inclus : chauffage, électricité et eau chaude

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.